

mgr inż. Mariusz Szumski
tel. kom. 0502 77 30 70
e-mail: mariusz.szumski@poczta.fm

TEMAT : Projekt remontu elewacji frontowej, remontu balkonów i docieplenia elewacji tylnych oraz osuszenia piwnic.

OBIEKT : Budynek mieszkalny wielorodzinny.

ADRES : Wrocław , ul. Cybulskiego 9

LOKALIZACJA: Działka nr 91, 23, obręb Plac Grunwaldzki, A.M. 25

BRANŻA I STADIUM : Projekt Architektoniczno – Budowlany.

ZAMAWIAJĄCY : Wspólnota Mieszkaniowa
50 – 206 Wrocław, ul. Cybulskiego 9.

AUTOR OPRACOWANIA :

mgr inż. Mariusz Szumski
nr upr. NBGP.-V-7342 / 3 / 78 / 98

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XIII

Świdnica, dnia 29.03.2023 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

A. CZĘŚĆ OPISOWA

Strona tytułowa	str. 1
Spis zawartości opracowania	str. 2
Opis techniczny	str. 3-12

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Plan sytuacyjny	1:500	str. 13
2. Elewacja frontowa	1:100	str. 14
3. Elewacja tylna	1:100	str. 15
4. Elewacja zachodnia	1:100	str. 16
5. Elewacja wschodnia	1:100	str. 17
6. Balkony B1	1:50	str. 18
7. Balkony B2	1:50	str. 19
8. Balkony elewacji tylnej	1:50	str. 20
Część fotograficzna		
9. Dokumentacja fotograficzna szybu świetlika,		
10. Zdjęcia miejsc dokonania rozpoznania kolorów.		

OPIS TECHNICZNY

1. DANE EWIDENCYJNE

1.1. Faza opracowania.

Projekt remontu budynku w branży architektonicznej.

1.2. Adres budynku.

50 – 206 Wrocław, ul. Cybulskiego 9.

1.3. Lokalizacja budynku.

Budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr **91, 23**, obręb Plac Grunwaldzki, A.M. 25.

1.4. Rodzaj zabudowy.

Budynek w zabudowie zwartej śródmiejskiej.

1.5. Jednostka projektowa.

HEKATI LTD.

1.6. Stan prawny władania.

Budynek stanowi współwłasność Gminy Wrocław i pozostałych współwłaścicieli.

1.7. Podstawa opracowania.

1. Zlecenie zamawiającego.
2. Materiały archiwalne pozyskane z archiwum budowlanego Muzeum Miasta Wrocławia.
3. Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Przepisy:
 - Dz.U. nr 120 poz. 133 – W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
 - Dz.U. nr 75 poz. 690 – Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. DANE TECHNICZNE.

2.1. Linia zabudowy: elewacja frontowa: 17,90 m,

elewacje tylne: 6,45 m + 5,8m+10,30m

2.2. Wysokość budynku: elewacja frontowa: 17,30 m

elewacje tylne: 16,80m.

2.3. Funkcja budynku: mieszkalna.

3. FORMA I OPIS BUDYNKU

Budynek we Wrocławiu przy ul. Cybulskiego 9 jest obiektem o funkcji mieszkalnej.

Budynek 5 kondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem częściowo użytkowym.

Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany z cegły pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej i wapiennej, ściany fundamentowe ceglane i kamienne. Stropy piwnic Kleina płaskie i łukowe na belkach stalowych, stropy i spoczniki klatki schodowej ceramiczne Kleina, stropy nad lokalami drewniane belkowe ze ślepym pułapem i (miejscowo kuchnie i korytarze) ceramiczne Kleina płaskie i łukowe na belkach stalowych, strop strychowy drewniany belkowy ze ślepym pułapem.

Więźba dachowa drewniana płatwiowo – krokwiowa, dach stromy dwuspadowy kryty dachówką karpiówką w koronkę podwójnie i w łuskę na dachu mansardy elewacji tylnej. Na dachach płaskich pokrycie z papy termozgrzewalnej.

Budynek zabytkowy – widnieje w wykazie zabytków budownictwa i architektury miasta Wrocławia.

Obiekt wzniesiony pod koniec XIX wieku.

Kamienica mieszkalna V kondygnacyjna, podpiwniczona, z nieużytkowym poddaszem. Na elewacji frontowej i tylnej występują balkony.

Elewacja w całości tynkowana, z dekoracją wykonaną metodami tynkarskimi i z profili ciągnionych, całość malowana.

Tynki elewacyjne na poziomie II, III i IV kondygnacji gładzone, proste. Powierzchnie tynków przyziemia gładzone, boniowane.

Okna i balkony elewacji frontowej rozmieszczone regularnie.

Na elewacji frontowej brak stolarki okiennej historycznej. Drzwi wejściowe drewniane, powierzchnia malowana.

STAN ZACHOWANIA

Elewacje zachowane w średnim stanie technicznym. Tynki w kilku miejscach spękanne, odspojone, powierzchnia nierównomiernie zabrudzona, zwłaszcza w górnych partiach wypłukana, częściowo pozbawiona części ochronnych i dekoracyjnych powłok malarskich. Aplikacje sztukatorskie elewacji frontowych z ubytkami.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

Na elewacjach występują nieznaczne spękania i miejscowe odparzenia tynków, zawilgocenia i miejscowe ubytki tynków, głównie w obrębie balkonu IV piętra elewacji frontowej prawa strona, gdzie cegła i spoinowanie muru są uszkodzone. Ponadto opisane uszkodzenia występują punktowo zarówno na elewacji frontowej, jak i tylnych, głównie przy rurach spustowych odprowadzenia wód opadowych z dachów i miejscowo w różnych innych częściach elewacji.

W przestrzeniach międzyokiennych ukośne, delikatne zarysowania tynków. Ceglane nadproża otworów okiennych nieznacznie zarysowane w narożnikach i w środku szerokości otworów. Stalowe nadproże z ceowników otworu okiennego balkonu IV piętra elewacji frontowej – strona prawa – ze śladami korozji i pozbawione okładziny z zaprawy tynkarskiej.

Gzysmy okapowe ceglane tynkowane i z desek (nad piątą kondygnacją). Gzysmy elewacji frontowej i tylnej miejscowo nieznacznie spękane i zawilgocone. Deski gzysmów elewacji znacznie zawilgocone. Gzysm ceglany nad balkonem IV piętra elewacji frontowej – strona prawa – ze znacznymi ubytkami spoinowania i miejscowo znacznie zawilgoconą cegłą oraz z ubytkami obudowy gzysmu z desek.

Obróbki blacharskie elewacji frontowej – podokienników otworów okiennych oraz gzysmu i balkonów w poziomie gzysmu z blachy stalowej ocynkowanej, częściowo zużyte, z delikatnymi śladami korozji.

Na elewacjach tylnych w otworach okiennych podokienniki ceramiczne – miejscowe ubytki. Obróbki blacharskie elewacji tylnej – półki ściany bocznej szczytowej z blachy stalowej ocynkowanej, zużyte, ze znacznymi śladami korozji.

Ogólnie stan techniczny wszystkich elementów elewacji ocenia się jako średni.

Ściany świetlików. Mury wewnątrz szybów świetlików niezadaszonych ze znacznymi ubytkami tynków - przede wszystkim w górnej części szybów, miejscowo nieznaczne ubytki spoin murów i zawilgocenia ścian oraz delikatne zarysowania tynków i ścian. Nieznaczne ślady korozji stalowych belek nadproży otworów okiennych oraz spękania ceglanych nadproży otworów okiennych. Część otworów okiennych zamurowana wtórnie. Na szczycie świetlika zamontowana stalowa rama – ślady korozji – na której zamontowano siatkę stalową. Siatka na znacznej części zerwana, zwisa do wnętrza szybu świetlika. Ogólnie stan techniczny szybu świetlika ocenia się jako zły.

Balkony. Płyty Kleina balkonów obu elewacji i murowane balustrady balkonów elewacji frontowej z nieznacznymi, punktowymi ubytkami tynków, miejscowo spękane, zarysowane i zawilgocone. Belki stalowe konstrukcji balkonów z ubytkami tynków i śladami

korozji, niektóre miejscowo skorodowane. Posadzki balkonów ceramiczne z płytek i cementowe, z wpustami do odprowadzenia wody opadowej, wyrobionymi z zaprawy cementowej – miejscowe nieznaczne zawilgocenia posadzek. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynowanej miejscowo ze śladami korozji. Ogólnie stan techniczny balkonów ocenia się jako średni.

Stolarka okienna i drzwiowa.

Pojedyncze okna drewniane skrzynkowe poddasza elewacji frontowej i tylnej, stare nieszczelne – brak walorów historycznych.

Znaczna większość stolarki wymieniona na okna z profili PCW z szybą zespoloną. Stan techniczny tej stolarki zadowalający.

Brama wejściowa do budynku elewacji frontowej drewniana płycinowa w średnim stanie technicznym.

Drzwi wejściowe elewacji tylnej metalowe – stan techniczny zadowalający.

Piwnice.

W piwnicy stwierdzono wilgoć, ubytki tynków ścian i stropów, ubytki spoinowania ścian i stropów. Miejscami cegła ścian powierzchniowo skorodowana.

Belki stalowe stropów Kleina ze śladami korozji.

Brak skutecznej izolacji poziomej i pionowej ścian oraz posadzek.

5. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.

5.1. Stolarka okienna i drzwiowa.

Brama wejściowa do budynku elewacji frontowej w średnim stanie technicznym. Bramę, wraz z ościeżnicą, poddać renowacji. Oczyszczyć wszystkie elementy stolarki, w tym okucia, z powłok malarskich. Ubytki, małe zarysowania i spękania elementów drewnianych uzupełnić szpachlą stolarską, a następnie całość stolarki przeszlifować papierem ściernym o drobnym uziarnieniu. Kolor stolarki drzwiowej RAL 8002. Stolarkę drzwiową malować kryjącą farbą rozpuszczalnikową z gruntem głęboko penetrującym, półmat.

Istniejące pojedyncze okna drewniane wbudowane pierwotnie malować kryjącą farbą rozpuszczalnikową z gruntem głęboko penetrującym, kolor stolarki okiennej biały półmat.

5.2. Balkony.

Balkony o konstrukcji wspornikowej z belek stalowych dwuteowych I160 i I120.

Uwaga: ze względu na małe uszkodzenia tynków balkonów elewacji frontowej, na których znajdują się detale architektoniczne, wymianę tynków w miejscach detali ograniczyć do niezbędnego minimum. Murowane balustrady elewacji frontowej z cegły dziurawki poddać remontowi – spoinować w miejscach zarysowań. Wykonać tynki stropów i balustrad z zaprawy cementowo-wapiennej kat. III, z odtworzeniem wzoru (detalu architektonicznego) na płytach i balustradach balustrad.

Skuć luźny, odstający i zawilgocony tynk w całości z płyt stropów balkonów. Płyty balkonów poddać remontowi. Skuć pozostałości szpałdowania z belek stalowych płyt balkonów, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku do czystego metalu. Belki pomalować dwukrotnie farbą miniową i osiatkować siatką stalową Rabbitza. Rozebrać posadzki balkonów cementowe i inne wraz z podkładami. Uszkodzone (pęknięte i mocno zawilgocone – zlasowane) cegły stropów balkonów wymienić na nowe. W miejscach zawilgoceń i ubytków spoinowania ceramicznych płyt Kleina, uzupełnić spoinowanie zaprawą cementową marki 5MPa, wciskając ją mocno w szczelinę spoiny. Odkryte częściowo podczas prac remontowych profile stalowe znajdujące się wewnątrz płyty, oczyścić z nalotów rdzy, i miniować dwukrotnie. Następnie ułożyć keramzyt luzem 3 cm i wykonać podkład z keramzytobetonu grubości 3cm. Ponadto wykonać następujące warstwy posadzek: izolacja z papy termozgrzewalnej, warstwa wyrównawcza z zaprawy cementowej 3-4cm ze spadkiem do odpływów, posadzka z płytek gres na zaprawie

klejowej mrozoodpornej, przy ścianach posadzkę wykończyć cokolikiem. Posadzki wykonać ze spadkiem 1 % w kierunku odpływów.

Stalowe balustrady poddać remontowi – oczyścić ze śladów korozji, wymienić uszkodzone elementy i prawidłowo zakotwić w stalowej konstrukcji płyty i w murze. Balustrady malować emalią ftalową dwukrotnie na kolor zielony – RAL 6033.

Wykonać nowe tynki stropów płyt z zaprawy cementowo-wapiennej kat. III.

Istniejące przepusty odpływów w stropach, służące odprowadzeniu wód opadowych z posadzek balkonów, wyprawić mocną zaprawą cementową i osadzić w nich systemowe odpływy (wpusty) z kratką stalową, połączone z nowymi rurami wpustowymi z blachy tytan – cynk średnicy 80 mm.

5.3. Elewacje.

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące rury spustowe. Zdemontować szyldy, reklamy, lampy, kwietniki okienne, stare haki stalowe, anteny i tabliczkę z numerem budynku.

Elewacja frontowa. Świetliki.

Skuć zawilgocone, uszkodzone i odparzone tynki ścian elewacji frontowej i ścian szybu świetlika w miejscach uszkodzeń.

Zawilgoconą cegłę i spoinowanie muru oraz ceglany okap części elewacji frontowej (przestrzeń przy balkonie IV piętra – strona prawa) naprawić przez punktową wymianę uszkodzonych, zlasowanych cegieł (przemurować cegłą pełną na głębokość 1/2 cegły), a następnie wykonać spoinowanie muru i gzymsu zaprawą cementową 5MPa. Przed wykonaniem spoinowania oczyścić spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy i przemyć je mleczkiem cementowym. W ten sam sposób naprawić ściany świetlika w jego górnej części. Nad balkonem IV piętra elewacji frontowej uzupełnić brakujące elementy drewnianej obudowy gzymsu ceglanego oraz wymienić uszkodzone i zawilgocone deski okapu – wymiany dokonać na deski o wymiarach i grubości zgodnej z przeznaczonymi do wymiany, całość okapu impregnować preparatem do ochrony drewna w kolorze jasny dąb.

Naprawić nieznaczne zarysowania ceglanych nadproży, ścian i gzymsów okapowych elewacji frontowej i świetlika. W miejscach zarysowań skuć tynki, a następnie wykonać spoinowanie mikroszczelin zarysowania zaprawą cementową 5MPa. Przed wykonaniem spoinowania oczyścić spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy i przemyć je mleczkiem cementowym.

Belki stalowe nadproża otworu okiennego balkonu IV piętra – strona prawa - elewacji frontowej oczyścić z rdzy i nalotów korozji, następnie miniować dwukrotnie. W miejscu napraw wykonać tynk kat. III z zaprawy cem.-wap.

Wymienić na nowe z blachy tytan - cynk, obróbki blacharskie elewacji frontowej - gzymsu międzypiętrowego, przyległych do gzymsu balkonów, podokienników i pozostałe.

Ponadto wykonać następujące prace:

- zmyć całą powierzchnię elewacji i usunąć wtórne warstwy farb,
- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą cementową – mur spoinować wszędzie w miejscach ubytków spoin - oczyścić spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy, przemyć spoiny mleczkiem cementowym i spoinować zaprawą cementową 5MPa, mocno ją wciskając.
- nadproża ceglane z ubytkami spoinowania i spękaniami naprawić w sposób następujący - rozkuć szczelinę pęknięcia i oczyścić ją z luźnych elementów zaprawy i cegły, uzupełnić miejsce pęknięcia zaprawą cementową marki 10 MPa, mocno ją wciskając, przed spoinowaniem cegłę zwilżyć wodą i przemyć mleczkiem cementowym, prace te prowadzić po podstemplowaniu nadproży otworów,
- ze stalowych belek nadproży (otwory okienne i drzwiowe o większej szerokości) skuć resztki tynków i szpałdowanie, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku. Belki pomalować dwukrotnie farbą miniową, osiatkować, obmurować końcówki belek i wyszpałdować półki belek,
- uszkodzone tynki ścian elewacji zbić i wykonać nowe uzupełniające tynki wapienne o fakturze tynków istniejących, z zachowaniem pierwotnego, istniejącego boniowania przyziemia - usuwanie i wymianę tynków ograniczyć do niezbędnego minimum, zwłaszcza przy detalach,
- uzupełnić brakujące elementy detali z profili ciągnionych oraz porowatą zaprawą wapienno-piaskową modyfikowaną dodatkiem kazeiny technicznej, zgodnie z załączonym rysunkiem elewacji,
- oczyścić detale architektoniczne z wtórnych powłok malarskich i zabrudzeń,
- wykonać nowe obróbki blacharskie, w tym podokienniki otworów okiennych elewacji frontowej, z blachy tytan - cynk,
- zagruntowane gruntem silikatowym ściany elewacji malować elewacyjnymi farbami silikatowymi lub krzemianowymi.

ROBOTY MALARSKIE

KOLOR ELEWACJI – wzornik kolorów **StoDesign Architectural Colours**.

Wykonano rozpoznanie pierwotnych warstw kolorystycznych.
Odkryto kolor tła i detalu zbliżony do koloru nr 16100 – wzornik kolorów **StoDesign Architectural**.

- KOLOR 1 – tło, detal – nr 16100,
- KOLOR 2 – cokół, detal – nr 16099.

Niedopuszczalne jest zamówienie farb u dowolnego producenta bez wiedzy i konsultacji z projektantem.

Elewacje tylne.

Podstawą zastosowania tynków cienkowarstwowych strukturalnych jest technologia prac związanych z termoizolacją ścian zewnętrznych. Zastosowano tynk o minimalnym uziarnieniu, tak by jego struktura była podobna do tynków gładkich i by nie dochodziło do ich szybkiego zabrudzenia. Informuję ponadto, że od dnia 28 kwietnia 2023 roku lokale w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powinny posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej a docieplenie ściany jest do spełnienia tego warunku niezbędne.

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące podokienniki i obróbki blacharskie.

W ramach remontu ścian elewacji przed jej dociepleniem wykonać następujące prace:

- uzupełnić punktowe ubytki cegły murów i gzymsu okapowego elewacji, przemurowując miejsce ubytku cegłą pełną na zaprawie cementowo – wapiennej,
- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą cementową – mur spoinować wszędzie w miejscach ubytków spoin - oczyścić spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy, przemyć spoiny mleczkiem cementowym i spoinować zaprawą cementową 5MPa, mocno ją wciskając.
- nadproża ceglane z ubytkami spoinowania i spękaniem cegły naprawić w sposób następujący - ubytki części cegły wymienić na nowe cegły pełne,

rozkuć szczelinę pęknięcia i oczyścić ją z luźnych elementów zaprawy i cegły, uzupełnić miejsce pęknięcia zaprawą cementową marki 10 MPa, mocno ją wciskając, przed spoinowaniem cegłę zwilżyć wodą i przemyć mleczkiem cementowym, prace te prowadzić po podstemplowaniu nadproży otworów,

- ze stalowych belek nadproży (otwory okienne i drzwiowe o większej szerokości) skuć resztki tynków i szpałdowanie, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku, belki pomalować dwukrotnie farbą miniową, osiatkować, obmurować końcówki belek i wyszpałdować półki belek.
- rozebrać podokienniki ceramiczne i z blach.

Ponadto w ramach remontu i docieplenia elewacji przewidziano skucie uszkodzonych tynków oraz wykonanie nowych uzupełniających tynków cem.-wap. kat II pod system ocieplania **tynkiem hybrydowym silikatowo – silikonowym cienkowarstwowym**, na siatce, o fakturze baranka (o uziarnieniu 1,5 mm), **barwionym w masie**, firmy Ceresit.

W projekcie zastosowano płyty **styropianowe Alfa Passive Fasada grubości 8 cm na elewacjach tylnych** mocowane do ścian zewnętrznych elewacji. **Pasy szerokości 1 m od granicy działek sąsiednich budynków docieplić wełną mineralną gr. 8 cm ze względów ochrony p.poż.**

Po zakończeniu prac dociepleniowych zamontować nowe obróbki blacharskie parapetów okiennych z blachy tytan-cynk, gr. min. 0,6 mm.

KOLOR ELEWACJI – wg wzornika kolorów **StoDesign Architectural Colours**.

KOLOR 1 – tło – nr 16100,

KOLOR 2 – cokół, detal (gzyms okapowy) – nr 16099.

Po zakończeniu robót dociepleniowych zamontować nowe rynny i rury spustowe z blachy tytan – cynk.

Wymienić deski okapu drewnianego elewacji tylnej i całość okapu impregnować preparatem do ochrony drewna w kolorze jasny dąb.

5.4. Osuszanie piwnic.

Zastosować bezinwazyjne osuszanie budynku metodą elektroosmozy bezprzewodowej Elektro Aqua. Prace zlecić firmie posiadającej patent, certyfikat i atesty, która w zakresie swoich prac dokona cyklicznej kontroli stopnia zawilgocenia ścian piwnic budynku, dobierze, rozmieści i zainstaluje urządzenia, będzie prowadziła kontrolę przebiegu procesu osuszania oraz da gwarancję na suchy stan murów na okres 20 lat.

6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PRAC PROJEKTOWYCH W BUDYNKU.

Obszar oddziaływania ogranicza się do terenu prowadzenia robót budowlanych tj. działki nr 91 i wykracza poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt tj na działkę nr 23.

7. OCHRONA POŻAROWA BUDYNKU.

Remontowany budynek posiada kategorię zagrożenia pożarowego ZLIV, klasa odporności pożarowej „C”. Budynek w zabudowie zwartej, oddzielony od budynku sąsiedniego ścianą oddzielenia pożarowego.

Zakres opracowania i zastosowane rozwiązania projektowe, dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, nie wymagają uzgadniania projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej.